

# **PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH KARENA TIDAK DIPENUHINYA JANJI PIHAK KETIGA MEMBAYAR KOMPENSASI ATAS JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 14/PDT.G/2017/PN.CMS.)**

**Witsqa Silmi Rachmani, Arsin Lukman, Daly Erni**

## **Abstrak**

Penelitian ini membahas mengenai pembatalan akta jual beli tanah karena tidak dipenuhinya janji pihak ketiga untuk membayar kompensasi atas jual beli hak atas tanah. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai keterlibatan pihak ketiga dapat membatalkan akta jual beli tanah dan implikasi hukum pembatalan Akta PPAT berkaitan dengan Putusan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif, bersifat deskriptif analitis, berdasarkan data sekunder, melalui penelusuran studi dokumen, dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian bahwa Akta PPAT sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap karena berlaku sebagai alat bukti yang sah, melalui akta yang dibuatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat memberikan kepastian hukum memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang menjadi dasar pendaftaran perubahan hak atas tanah dengan tujuan menciptakan ketertiban administrasi pertanahan. Keterlibatan pihak ketiga pada jual beli tanah dapat menjadi penyebab batalnya akta PPAT, karena menimbulkan kesepakatan yang tidak mutlak. Implikasi hukum dari pembatalan akta jual beli tanah menyebabkan perjanjian antara penjual dan pembeli dapat dibatalkan, karena itu hak atas tanah dipulihkan sebagaimana perjanjian itu tidak pernah terjadi. Kantor Pertanahan sebaiknya memberikan penyuluhan sebagai sarana edukasi masyarakat serta diharapkan Peran PPAT untuk melakukan upaya pencegahan sengketa dengan memberi penjelasan mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak.

**Kata Kunci:** AJB dan Pihak Ketiga, Pembatalan Akta PPAT, Implikasi Hukum atas Pembatalan

## **1. PENDAHULUAN**

Perjanjian jual beli hak atas tanah dibuat berdasarkan pada kesepakatan antara para pihak. Adanya keterlibatan pihak ketiga pada transaksi jual beli tanah dalam bentuk pemberian janji untuk pembayaran kompensasi atas jual beli dapat menyebabkan kesepakatan berdasarkan kesadaran tidak mutlak yang dapat menimbulkan permasalahan terutama bila janji demikian tidak terpenuhi. Dalam suatu kehidupan bermasyarakat modern yang memiliki peredaran mata uang sebagai alat pembayaran yang sah, persetujuan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang lazim dilakukan oleh anggota masyarakat.<sup>1</sup> Sebelum

---

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet VI, (Bandung: Penerbit Sumur, 1972), hlm. 17.

UUPA berlaku, terdapat dua pengertian jual beli tanah, yakni berdasarkan hukum barat dan hukum adat.

Menurut hukum barat sebagaimana tercantum dalam KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>2</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijualbelikan itu serta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan.<sup>3</sup> Hak milik atas tanah tersebut beralih kepada pembelinya setelah adanya penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan Kantor Pertanahan.<sup>4</sup>

Menurut hukum adat, jual beli tanah bukan merupakan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harga yang disepakati kepada penjual. Dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak saat itu, menurut hukum pembeli menjadi pemilik baru. Dalam hukum adat jual beli tanah bersifat kontan atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai.<sup>5</sup>

Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September tahun 1960, transaksi atau perjanjian apapun namanya dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, tidak lagi di hadapan kepala persekutuan atau kepala desa. Sebagaimana ditentukan dalam UUPA sebagai berikut:<sup>6</sup>

“Jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat akta yang berwenang dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup>

Para pendiri Republik Indonesia atau sebutannya *the founding fathers* jauh-jauh hari telah menyadari nilai-nilai penting dari tanah. Sebab itu manakala merancang konstitusi (Undang-Undang Dasar 1945) mereka memberi perhatian khusus pada hal satu ini. Menurut jalan pemikiran mereka tanah atau mereka sebut dengan agraria memiliki cakupan yang lebih luas yakni bumi, air berikut kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan modal

<sup>2</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan Tjitrosudibio, Cet. 25, (Jakarta: Balai Pustaka, 1992), Pasal 1457.

<sup>3</sup> *Ibid.*, Pasal 1458.

<sup>4</sup> *Ibid.*, Pasal 1459.

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. II, (Jakarta: Rajawali, 1990), hlm. 15-16.

<sup>6</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, LN: 104, Tahun 1960, TLN: 2043, Pasal 26.

<sup>7</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN. Nomor 3696, Pasal 19.

utama dalam mensejahterakan bangsa. Modal tersebut merupakan milik setiap warga negara Indonesia, bukan milik segelintir orang. Karena itu, negaralah yang harus menguasainya. Apa yang dimaksud sebagai menguasai bukanlah memiliki melainkan mengelola. Mengenai penguasaan oleh negara demi kesejahteraan rakyat ini termaktub dalam Pasal 33 UUD 1945.<sup>8</sup>

Semangat UUPA sangat nasionalis dan populis. Secara tegas dalam butir-butirnya dinyatakan bahwa UUPA merupakan implementasi Pasal 33 UUD 1945. Semangat nasionalis dan populis ini tentu saja merupakan hasil olah batin *the founding fathers* sebagai bagian dari suatu bangsa jajahan. Setelah kemerdekaan tahun 1945, mereka tak ingin bangsanya melarat dan teraniaya lagi akibat jerat penjajahan dalam bentuk apapun termasuk penjajahan oleh bangsanya sendiri. Salah satu bentuknya diimplementasikan pada UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki tanah, manusianya saja, korporasinya tidak, lebih lanjut kepemilikan atas tanah juga dibatasi agar semua warga memiliki kesempatan untuk memiliki tanah dan tak ada lagi kesenjangan sosial.<sup>9</sup>

Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September tahun 1960, transaksi atau perjanjian apapun namanya dengan maksud untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, tidak lagi di hadapan kepala persekutuan atau kepala desa. Sebagaimana ditentukan dalam UUPA sebagai berikut:<sup>10</sup>

“Jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat akta yang berwenang dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan.<sup>11</sup>

Semangat UUPA sangat nasionalis dan populis. Secara tegas dalam butir-butirnya dinyatakan bahwa UUPA merupakan implementasi Pasal 33 UUD 1945. Semangat nasionalis dan populis ini tentu saja merupakan hasil olah batin *the founding fathers* sebagai bagian dari suatu bangsa jajahan. Setelah kemerdekaan tahun 1945, mereka tak ingin bangsanya melarat dan teraniaya lagi akibat jerat penjajahan dalam bentuk apapun termasuk penjajahan oleh bangsanya sendiri. Salah satu bentuknya diimplementasikan pada UUPA bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki tanah, manusianya saja, korporasinya tidak, lebih lanjut kepemilikan atas tanah juga dibatasi agar semua warga memiliki kesempatan untuk memiliki tanah dan tak ada lagi kesenjangan sosial.<sup>12</sup>

Tanah merupakan kebutuhan, sehingga setiap manusia selalu berusaha untuk memilikinya dan tetap akan mempertahankan kepemilikannya apapun yang terjadi. Tanah

<sup>8</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 2

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok*, Pasal 26

<sup>11</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN. Nomor 3696, Pasal 19.

<sup>12</sup> *Ibid.*

dapat dimiliki oleh siapa saja, setiap individu, masyarakat sebagai kelompok atau badan hukum. Jelaslah tanah memiliki nilai ekonomis, semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka semakin tinggi nilai tanah, juga tidak dapat dihindari akan berakibat pada semakin tinggi konflik tanah.<sup>13</sup> Sumber daya agraria berupa permukaan bumi yang disebut tanah, selain memberikan banyak manfaat namun juga melahirkan banyak masalah lintas sektoral yang meliputi aspek ekonomi, aspek sosial, aspek budaya, aspek politik, aspek pertahanan dan keamanan serta aspek hukum yang menyertainya.<sup>14</sup>

Hak milik atas tanah adalah hak terpenuh yang dapat dimiliki oleh masyarakat Indonesia, maka tak heran bila suatu individu membela hak atas tanahnya untuk tempatnya hidup dan mencari penghidupan. Tak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan manusia akan tanah mengakibatkan meningkatnya sengketa pertanahan di Indonesia. Sebagai contoh dalam Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/PDT.G/20176/CMS, terjadi jual beli tanah yang ternyata dalam Akta Jual Beli antara W sebagai Penggugat dan SN sebagai Tergugat I. Jual beli demikian didasari atas janji pihak ketiga (pihak ketiga dari hubungan jual beli antara W dengan SN) yakni TJW sebagai Tergugat II yang berjanji akan memberikan kompensasi jika W bersedia melepaskan hak atas tanah yang di atasnya dibangun usaha bersama, yakni membayar uang senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dalam tempo empat bulan setelah akta jual beli ditandatangani. Demikian akta jual beli tidak mungkin ada tanpa adanya janji yang dinyatakan oleh TJW kepada Penggugat. Namun TJW tidak dapat menepati janjinya sampai dengan gugatan diajukan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, terdapat tiga unsur yang harus selalu diperhatikan dalam penegakan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.<sup>15</sup> Ketiga unsur ini harus diupayakan mendapat proporsi yang seimbang. Lebih lanjut Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa tujuan pokok dari hukum adalah untuk menciptakan tatanan masyarakat yang tertib dan seimbang. Dengan begitu, diharapkan kepentingan setiap individu dalam masyarakat akan terlindungi.<sup>16</sup> Seperangkat peraturan dan kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah dalam rangka tertib sektor pertanahan yang ada diharapkan mampu melindungi kepentingan para pihak. Perlu diperhatikan selanjutnya adalah bagaimana para pihak yang terkait mampu melaksanakan peraturan maupun kebijakan yang ada sebagaimana mestinya.

Berdasarkan uraian di atas penelitian ini membahas mengenai pembatalan akta jual beli tanah karena tidak dipenuhinya janji pihak ketiga untuk membayar kompensasi atas jual beli hak atas tanah. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai keterlibatan pihak ketiga dapat membatalkan akta jual beli tanah dan implikasi hukum pembatalan Akta PPAT berkaitan dengan Putusan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS. Penelitian ini bertujuan menganalisis pembatalan akta jual beli tanah karena tidak dipenuhinya janji pihak ketiga untuk membayar kompensasi atas jual beli tanah sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS.

<sup>13</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), hlm. 3.

<sup>14</sup> Supriyadi, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah (Menemukan Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah)*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2010), hlm. 1.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993), hlm. 1.

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberti, 2003), hlm. 71.

Dalam penelitian ini bentuk penelitian yang digunakan ialah metode pendekatan Yuridis Normatif dengan jalan menginventarisasi serta menelaah bahan pustaka melalui studi kepustakaan.<sup>17</sup> Tipe penelitian yang digunakan penulis berdasarkan sifatnya merupakan penelitian eksplanatoris, menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala dengan mempertegas hipotesa yang ada.<sup>18</sup> Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari studi kepustakaan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis kualitatif. Hasil penelitian bersifat pendekatan studi putusan dengan menggambarkan, menjelaskan serta menganalisis keterlibatan pihak ketiga pada transaksi jual beli tanah dalam bentuk pemberian janji membayar kompensasi jual beli dapat menjadi alasan pembatalan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Implikasi hukum dari pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS. Sistematika penulisan ini terdiri dari abstrak; pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, permasalahan, argumentasi penulis; pembahasan yang memuat kasus posisi, pembatalan akta jual beli yang dipengaruhi oleh pihak ketiga; penutup yang memuat simpulan dan saran serta dilengkapi dengan daftar pustaka.

## 2. PEMBAHASAN

### A. Kasus Posisi

Penggugat diwakili kuasa hukumnya melakukan gugatan pada tanggal 12 Juli 2017. Pada Tahun 2007 antara W dengan TJW (Warga Negara Asing) dilakukan *gentlement agreement* untuk melakukan bisnis bersama, dimana W dan TJW sepakat untuk membeli sebidang tanah yang hendak dibangun sebuah resort di kawasan wisata Pantai Pangandaran, W akan menjadi pemilik atas tanah tersebut sementara TJW melakukan pendanaan. Pada tanggal 27 Agustus 2007 telah dibuat Akta Jual Beli Tanah Nomor 341/2007 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RDN di Ciamis, antara saudara RF dengan W atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 18, seluas 1238 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Legokpari Nomor 340, Desa Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, dengan nilai transaksi yang tercantum dalam akta sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah).

Setelah Akta jual beli ditandatangani, barulah pembangunan resort di atas tanah tersebut dimulai. Keduanya melakukan usaha sesuai dengan kesepakatan bahwa W akan diberikan hak atas tanah tempat usaha sekaligus diberi gaji bulanan sebagai pengelola penginapan, sementara seluruh keuntungan dari usaha penginapan adalah milik TJW. Kerjasama usaha antara W dengan TJW hanya berlangsung selama 2 (dua) tahun saja. TJW menjelaskan bahwa ia memiliki mitra kerja baru yakni SN yang kemudian akan TJW nikahi. TJW kemudian melakukan penawaran kepada W untuk melepaskan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan penginapan tersebut kepada SN dan berjanji akan memberi imbalan atau uang kompensasi sebanyak Rp1.000.000.000,00 (satu Miliar rupiah) sebagai pembayaran harga jual beli, yang akan dilakukan TJW empat bulan setelah Akta Jual Beli ditandatangani.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13-14.

<sup>18</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

Karena iming-iming yang dilakukan oleh TJW terhadap W, pada tanggal 25 Mei 2009 dilangsungkan transaksi Jual Beli tanah dan bangunan tersebut antara W dengan SN di hadapan PPAT / Notaris NS Akta Jual Beli Nomor 139/2009 dengan nilai transaksi yang tertera dalam akta sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Hingga gugatan dibuat oleh W, pembayaran kompensasi atas jual beli yang dijanjikan oleh TJW, tidak juga dibayarkan.

Penggugat W telah berusaha membicarakannya dengan TJW, untuk mengingatkan kewajibannya tersebut yang telah dijanjikan ataupun disepakati namun, tidak terlihat adanya itikad baik dari TJW untuk memenuhi kewajibannya tersebut, terlebih lagi setelah hubungan perkawinan antara TJW dengan SN telah putus karena perceraian sejak tahun 2015. Pada tahun 2016 TJW telah menyatakan kepada W bahwa ia sudah tidak bertanggung jawab untuk membayar harga jual beli tanah (kompensasi) yang pernah dijanjikan kepada W dengan alasan ia telah bercerai dengan SN selaku pihak yang menguasai tanah objek sengketa sepenuhnya.

Sikap TJW kepada W dalam hal ini memberikan dampak yang sangat besar bagi W, karena tanah tersebut dan atau uang harga jual beli atas tanah yang dijanjikan sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut diharapkan sebagai modal bisnis. Pada tanggal 10 Mei 2017 dan tanggal 16 Juni 2017 Penggugat juga telah mengirimkan surat teguran kepada SN untuk mengembalikan hak atas tanah tersebut kepada W atau membayar harga penjualan tanah sesuai dengan harga pasaran tanah yang sekarang ini dan sekaligus telah meminta SN untuk menghentikan usaha penjualan tanah tersebut kepada pihak lain, namun ternyata hingga saat gugatan diajukan, tidak ada tanggapan atau itikad baik dari SN.

## **B. Fakta Hukum**

Pokok sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat adalah mengenai hubungan hukum antara W dengan TJW daalam hal adanya perjanjian lisan pemberian kompensasi atas jual beli sejumlah uang Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah); dan tentang proses jual beli serta terbitnya Akta Jual Beli Nomor 193/2009 atas tanah objek perkara. Sebagaimana dalil gugatan W, bahwa tujuan dari pembelian tanah dari RF karena adanya perjanjian pembangunan usaha penginapan.

Setelah tanah objek perkara dibeli oleh W, maka tanah tersebut statusnya milik dari Penggugat W, meskipun dana pembelian tanah berasal dari TJW. Akan tetapi sebagaimana asas nasionalitas pada Undang-undang Pokok Agraria, menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum dengan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, demikian sebagaimana ketentuan Pasal 9 UUPA. Meskipun pendanaan jual beli tanah objek perkara dilakukan oleh Warga Negara Asing, namun secara hukum terbukti bahwa tanah objek perkara adalah milik W yang berasal dari pembelian kepada RF.

Sebagaimana keterangan para saksi, bahwa dua tahun sejak perjanjian usaha dibuat, TJW mengakhiri perjanjian dengan alasan telah memiliki mitra bisnis baru yang kemudian diketahui bahwa mitra baru tersebut adalah SN, sekaligus merupakan calon isteri TJW (sekarang manatan isteri). Dengan alasan tersebut, TJW meminta W untuk melepaskan hak atas tanah objek perkara kepada SN, dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 341/2007.

Secara hukum menunjukkan bahwa tanah dan bangunan objek perkara diperoleh oleh SN sebelum TJW menikahi SN sehingga majelis hakim mempertimbangkan bahwa objek perkara bukan merupakan harta perkawinan antara SN dan TJW.

Pada awalnya permintaan TJW kepada W untuk melepaskan hak tersebut tidak serta merta disetujui oleh W. Namun karena TJW berjanji secara lisan untuk membayar sejumlah uang kompensasi atas jual beli tersebut, maka pada akhirnya W dengan terpaksa mau bersedia menjual tanah tersebut, karena secara hukum tanah dan bangunan objek perkara merupakan hak milik W dan TJW sebagai pemodal saja. Meskipun dibuat secara lisan janji yang dibuat oleh TJW untuk membayar kompensasi jual beli tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang mengakuinya. Perjanjian lisan tersebut terbukti adanya dengan pengakuan para pihak serta kesaksian dari saksi-saksi di persidangan.

Hakim Pengadilan Negeri Ciamis melalui Putusan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS. memutuskan sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. “ Mengabulkan Gugatan Wawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan SN dan TJW sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ciamis terhadap tanah sengketa, yaitu terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 18/ Desa Batu Karas, yang terletak di Jalan Legokpari No. 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat, seluas 1238 m<sup>2</sup>;
4. Menyatakan Batal Jual Beli tanah (tidak mempunyai kekuatan hukum) yang telah dilangsungkan antara W dengan SN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 139/2009 tertanggal 25 Mei 2009 yang dibuat di hadapan NS, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pangandaran;
5. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan Wawan atas tanah Hak Milik Nomor 18/ Desa Batu Karas, yang terletak di Jalan Legokpari No. 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat, seluas 1238 m<sup>2</sup>, kepada keadaan semua sebelum terjadinya jual beli tanah antara W dengan SN;
6. Menghukum dan memerintahkan SN dan TJW maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari SN untuk mengosongkan tanah Hak Milik Nomor 18/ Desa Batu Karas, yang terletak di Jalan Legokpari No. 340, Desa Batu Karas tersebut, berikut bangunan dan atau tempat penginapan yang berdiri di atasnya dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada W;
7. Menghukum SN untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada W sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila SN tidak menyerahkan tanah Hak Milik Nomor 18/ Desa Batu Karas, yang terletak di Jalan Legokpari No. 340, Desa Batu Karas tersebut, berikut bangunan dan atau tempat penginapan

<sup>19</sup> Pengadilan Negeri Ciamis, Putusan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS., hlm. 71-72.

yang berdiri di atasnya dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada W;

8. Menghukum SN untuk membayar ganti rugi kepada W berupa kerugian materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
9. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum SN dan TJW secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.685.200,00 (enam juta enam ratus delapan puluh lima ribu dua ratus rupiah).”

### **C. Pembatalan Akta Jual Beli Karena Keterlibatan Pihak Ketiga Pada Perjanjian Jual Beli**

Konflik atau sengketa pertanahan mungkin terjadi jika ada penggunaan kewenangan dan kewajiban subjek hukum atas tanah yang menimbulkan benturan satu dan lainnya. Selain itu juga mungkin terjadi karena adanya ketidakpuasan salah satu subjek atau perbendaan pandangan yang disebabkan oleh tindakan dari subjek lain. Konflik hukum pertanahan terbagi menjadi dua sifat yang melatarbelakanginya, yakni sengketa yang bersifat keperdataan dan sengketa yang bersifat administratif. Sengketa yang bersifat keperdataan bersumber dari perbuatan melawan hukum diantaranya adalah:<sup>20</sup>

- 1) “Subyek yang berhak atas tanah
- 2) Pendudukan atau penguasaan tanah milik orang lain;
- 3) Pemindahan patok batas tanah;
- 4) Penyalahgunaan dokumen atau surat tanah ataupun keputusan hukum tertentu untuk menguasai tanah orang lain;
- 5) Pemalsuan dokumen tertentu untuk menguasai tanah orang lain;
- 6) Adanya kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum.”

Sengketa pertanahan lainnya bersifat administratif yang bersumber dari tindakan sepihak Instansi Pemerintahan. Tindakan itu dapat terjadi saat proses pendaftaran tanah sebagai contoh pengesahan berita acarapengumpulan dan pemeriksaan data fisik yang belum disepakati; penerbitan sertipikat yang subyek haknya secara yuridis belum pasti; penolakan Pengadilan Tinggi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, Kesalahan data fisik atau yuridis pada saat proses pendaftaran tanah. Sementara pada saat pengurusna hak, tindakan yang mungkin akan menimbulkan konflik berupa penetapan lokasi dalam pengadaan tanah yang tidak partisipatif; pemberian hak atau ijin lokasi yang merugikan hak orang lain seta penetapan tanah terlantar.<sup>21</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dapat turut berperan serta dalam mencegah timbulnya sengketa atau konflik pertanahan dengan cara melaksanakan tugas pokok dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan baik dan bendar sesuai apa yang diamanatkan dalam Peraturan perundang-undangan. Memberikan penyuluhan hukum dengan memberi informasi berkaitan dengan tindakan hukum yang hendak dilakukan oleh masyarakat yang menghadap kepadanya. PPAT wajib menegaskan bahwa para pihak telah menjalankan

<sup>20</sup> Direktur Jendral Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, “Penanganan Konflik Perkara Petanahan,” disampaikan pada Pelatihan Peningkatan Kualitas PPAT, Jakarta, 2019.

<sup>21</sup> *Ibid.*



asas terang, tunai dan riil bilamana hendak menuangkan perbuatan hukum mereka dalam suatu akta PPAT dan menjamin bahwa para pihak akan menanggung resiko yang mungkin timbul sebagai akibat dari perbuatan hukum dalam akta. PPAT hanya menjamin kebenaran formil dari perbuatan hukum pada akta yang dibuatnya, sementara kebenaran materil menjadi tanggung jawab para pihak.

Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/PDT.G/2017/PN. CMS. diklasifikasikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum. Pada rumusan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.<sup>22</sup> Perbuatan hukum lebih diartikan sebagai sebuah perbuatan yang “melukai” kontrak daripada pelanggaran terhadap kontrak. Gugatan perbuatan melawan hukum pada umumnya tidak didasari dengan adanya hubungan hukum kontraktual.

Tanggung jawab perbuatan melawan hukum hadir untuk melindungi hak-hak seseorang. Hukum dalam perbuatan melawan hukum menggariskan hak dan kewajiban saat seseorang melakukan perbuatan baik kesalahan maupun kelalaian atau melukai orang lain dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara Normatif merujuk pada Pasal 1365 KUHPperdata. Pada mulanya perbuatan melawan hukum memiliki pengertian yang sempit. Pengertian yang dianut adalah bahwa perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dalam pengertian lain bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sama dengan perbuatan melawan Undang-Undang (*onwetmatigedaad*). Pengertian secara sempit itu mengandung makna, bahwa yang termasuk di dalamnya hanyalah perbuatan-perbuatan yang secara langsung dilarang undang-undang. Sedangkan perbuatan yang tidak dilarang oleh undang-undang, sekalipun bertentangan dengan keharusan dan kepatutan yang diwajibkan di masyarakat, tidak termasuk pada perbuatan melawan hukum.<sup>23</sup> Pada perkembangannya, perbuatan melawan hukum kemudian tidak diartikan hanya sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis (perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan melanggar kaidah subjektif orang lain), tetapi juga melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup masyarakat atau terhadap harta benda masyarakat.<sup>24</sup>

Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Adanya perbuatan sebagai unsur pertama dapat digolongkan menjadi dua bagian, yakni, perbuatan yang merupakan kesengajaan yang dilakukan secara aktif dan perbuatan yang merupakan kelalaian yang bersifat pasif atau tidak ada niat untuk melaksanakannya. Perbuatan demikian harus melawan hukum, unsur kedua ini diuraikan sebagai berikut:<sup>25</sup>

<sup>22</sup> KUHPperdata, Pasal 1365.

<sup>23</sup> Rosa Agustina, Hans Niewenhuis, Jaap Hijma dan Suharnoko, *Hukum Perikatan [Law of Obligations]*, diterjemahkan oleh Eddy Riyadi Terre, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 6-7.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 8-10.

- a. “Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar hak subjektif orang lain bermakna melanggar kewenangan khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya. Karakteristik dari unsur ini adalah adanya kepentingan yang mempunyai nilai tinggi terhadap pihak bersangkutan; pengakuan langsung terhadap kewenangan yang bersangkutan oleh suatu peraturan perundang-undangan; Suatu posisi pembuktian yang kuat dalam suatu perkara yang mungkin timbul.” Hak subjektif dalam masyarakat dikenal sebagai:
- 1) Hak kebendaan yang absolut, contohnya hak milik;
  - 2) Hak-hak pribadi, sebagai contoh hak untuk mempunyai integritas terhadap jiwa dan kehidupan, kebiasaan pribadi, kehormatan dan nama baik.
  - 3) Hak-hak istimewa, misalkan hak untuk menempati rumah oleh penyewa rumah.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, yakni suatu tindakan atau kelalaian sebagai suatu tingkah laku yang bertentangan dengan undang-undang atau semua peraturan yang sah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yang memiliki daya ikat keluar.
- c. Bertentangan dengan kesusilaan atau norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma-norma tersebut diterima oleh anggota masyarakat sebagai bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis.
- d. Bertentangan dengan kepatuhan, ketelitian dan kehati-hatian, sebagai contoh perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain.”

Unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum menekankan pada kombinasi antara unsur perbuatan (meliputi kesengajaan dan kelalaian) dengan unsur melawan hukum. Unsur kesalahan digunakan untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk menanggung akibat yang merugikan yang terjadi karena suatu perbuatannya yang salah. Pasal 1365 KUHPerdara juga memuat unsur kerugian yang menuntut pelaku perbuatan hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Maksud dari kewajiban memberi ganti kerugian adalah agar si penderita kerugian sedapat mungkin pada keadaanya sekiranya tidak terjadi kerugian tersebut.<sup>26</sup> Unsur berikutnya dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Kerugian yang diderita oleh korban memang benar sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku perbuatan melawan hukum dan bukan merupakan akibat dari perbuatan lain.<sup>27</sup> Sebagaimana uraian tersebut di atas bahwa gugatan dalam perkara ini dapat dikategorikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum meskipun dasar dari gugatan adalah adanya suatu perjanjian.

Gugatan yang dibuat oleh Penggugat menggabungkan dua gugatan yakni wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, terhadap hal ini terdapat putusan Mahkamah Agung dimana satu putusan menyatakan bahwa penggabungan dua gugatan tidak dibenarkan sementara putusan Mahkamah Agung lainnya menyatakan sebaliknya. Putusan

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 10-11.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

Mahkamah Agung Nomor 879K/Pdt/1997 menyatakan bahwa penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan demikian karena melanggar tata tertib beracara dan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Sementara Putusan Mahkamah Agung Nomor 886K/Pdt/2007 menyatakan bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi objektif dapat dibenarkan.<sup>28</sup>

Suatu gugatan yang didasarkan atas perjanjian sebagaimana perjanjian yang dibuat oleh W dengan TJW, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana bila dianggap *obscuur libel* berarti terlalu bersifat formalitas, karena jika petitumnya dihubungkan dengan posita, Hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita. Meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan peristiwa hukum gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedang peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi demikian juga sebaliknya meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah wanprestasi, sedangkan peristiwa yang sebenarnya terjadi, maka gugatan tidak menjadi kabur (*obscuur libel*), karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan dianggap wanprestasi atau sebaliknya dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum.<sup>29</sup>

Penggugat W mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi yang dilakukan oleh pihak ketiga dari jual beli yakni TJW. Dasar dari gugatan tersebut adalah janji lisan yang dibuat antara W dengan TJW terkait jual beli hak atas tanah yang akan dilakukan oleh W dengan SN. Gugatan tidak mungkin diajukan seandainya TJW memenuhi prestasinya dengan melakukan pembayaran kompensasi atas jual beli yang dilakukan antara W dengan SN. Namun bila diteliti lebih jauh lagi maka yang sebenarnya terjadi dalam perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum karena SN (Tergugat I) dalam menguasai tanah objek perkara didasarkan atas jual beli yang tidak benar secara hukum. Selaras dengan keputusan hakim penulis berpendapat bahwa meskipun gugatan yang diajukan didasari wanprestasi yang dilakukan pihak ketiga, namun pada kenyataannya permasalahan yang sebenarnya terletak pada proses jual beli yang melawan hukum.

Melihat pada objek gugatannya, W selaku Penggugat membuktikan bahwa benar ia telah menguasai objek gugatan berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah RDN, S.H. yang akta tersebut membuktikan bahwa objek perkara telah dibeli oleh W dari pemilik hak atas tanah tersebut yang bernama RF pada tanggal 27 Agustus 2007 yang dibelinya dengan harga Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Dengan terjadinya proses jual beli tersebut maka beralihlah status kepemilikan secara hukum kepada W dengan dibuktikan pula dengan sertipikat hak milik Nomor 18/ Desa Batukaras yang tercantum atas nama W. Kepemilikan tanah tersebut tidak luput dari Peran TJW sebagai pemberi dana.

TJW ialah seorang Warga Negara Asing yang melakukan bisnis pada bidang pariwisata di Indonesia. Sebagaimana asas yang dianut dalam hukum tanah Indonesia, bahwa berlaku asas nasionalitas, dimana hanya Bangsa Indonesia saja yang berhak untuk

<sup>28</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 886K/Pdt/2007, hlm. 38

<sup>29</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 456.

memiliki hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, ruang angkasa dan segala sesuatu yang terkandung di dalamnya. Maka dalam menjalankan bisnisnya seringkali TJW mengajak rekan bisnis berwarga negara Indonesia untuk pemilikan hak atas tanah. Pada perkara ini, secara hukum objek perkara adalah sah milik W. Putusan ini tidak membahas bagaimana hubungan antara tanah sengketa dan keterlibatan Warga Negara Asing untuk menikmati penggunaan tanah di Indonesia.

Kerjasama keduanya dapat dikatakan sebagai perjanjian *nominee* atau peminjaman nama Warga Negara Indonesia untuk menguasai hak atas tanah yang seharusnya tidak dimiliki oleh Warga Negara Asing yang sifatnya terselubung. Perjanjian *nominee* merupakan konsep pemilikan hak atas tanah dengan menjadikan Warga Negara Indonesia memperoleh hak tersebut dengan biaya yang bersumber dari Warga Negara Asing. Perjanjian tersebut berisi pernyataan hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia yang menyatakan kepemilikan hak atas tanah yang pada dasarnya memberi keleluasaan bagi Warga Negara Asing untuk mengelola hak atas tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia tersebut. Pada umumnya perjanjian *nominee* ini terdiri dari perjanjian induk yang terdiri dari perjanjian pemilikan tanah dan surat kuasa, perjanjian sewa menyewa, kuasa menjual, surat pernyataan ahli waris dan sebagainya.<sup>30</sup>

Kebijakan terhadap pembatasan penguasaan hak atas tanah terhadap Warga Negara Asing adalah untuk melindungi kepentingan nasional sehingga melindungi hak dari bangsa Indonesia. Namun Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup kemungkinan bagi Warga Negara asing atau badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Khusus bagi Warga Negara Asing atau badan hukum asing hanya diperbolehkan memiliki hak sewa dan hak pakai atas tanah dan tidak boleh hak jenis lainnya.<sup>31</sup> Pembatasan ini yang kemudian menyebabkan meningkatnya perjanjian *nominee*, sebagai upaya untuk mengelabui hukum. Perjanjian ini tidak memiliki dasar hukum yang kuat kecuali adanya kesepakatan. Penguasaan hak atas tanah dengan perjanjian ini tidak dapat menjanjikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, pada perjanjian *nominee* kedudukan Warga Negara Asing sangat lemah. Karena meskipun para pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya secara sukarela dan memenuhi unsur kecakapan dalam bertindak, akan tetapi causanya palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan terlanggarnya Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian yang dibuat antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing tersebut didasarkan pada kausa yang palsu, dibuat secara pura-pura dan jelas tidak diperbolehkan. Selain itu, tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas *Pacta sunt servanda* hanya berlaku bagi perjanjian yang sah yang dapat mengikat para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu perjanjian yang demikian adalah tidak sah dan tidak mengikat.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2005), hlm. 18-19.

<sup>31</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 81.

<sup>32</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hlm. 21.

Sebagaimana dalil dari gugatan W, bahwa objek perkara sepenuhnya menjadi miliknya, sementara hasil dari usaha di atas tanah tersebut menjadi hak dari TJW selaku pemberi dana. Perjanjian keduanya didasari dari kesepakatan yang dibuat secara lisan yang menurut keduanya saling menguntungkan. Perjanjian tidak hanya dituntut dibuat dalam bentuk yang tertulis. Bahwa kesepakatan yang dibuat para pihak dan diakui oleh para pihak telah diadakan maka sudah cukup berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Unsur bentuk perjanjian perlu ditentukan karena adanya ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian memiliki kekuatan yang mengikat dan kekuatan sebagai bukti. Bentuk tertentu itu dapat berupa akta autentik atau dibuat di bawah tangan. Bentuk tertulis menjadi penting jika perjanjian itu berisi hak dan kewajiban yang banyak dan rumit atau sulit untuk diingat. Dan memiliki kepastian hukum yang lebih tinggi dari perjanjian yang tidak tertulis. Meski begitu, perjanjian dapat pula dibuat secara lisan, artinya dibuat dengan kata-kata yang jelas dengan maksud dan tujuan yang jelas serta mudah untuk diingat dan dipahami oleh para pihak, itu sudah cukup. Namun, biasanya akan didukung dengan dokumen-dokumen yang terkait dengan perjanjian lisan tersebut sebagai contoh tiket penumpang, faktur penjualan kuitansi dan lain sebagainya.<sup>33</sup>

Unsur persetujuan tetap memiliki makna bahwa para pihak sudah mencapai kesepakatan yang bersifat final, sebagai hasil yang dicapai dari negosiasi. Persetujuan itu dinyatakan dengan penerimaan atas suatu tawaran. Persetujuan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak dan wajib dipenuhi dengan itikad baik yang tidak dapat dibatalkan secara sepihak.<sup>34</sup> Itikad baik dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran. Untuk itu perlu ditelaah bagaimana masalah jujur dan tidak jujur ini diatur dalam tata hukum kita. Masalah itikad baik erat sekali kaitannya dengan tata kehidupan masyarakat, artinya menyangkut kesadaran hukum masyarakat yang memerlukan pembinaan dan pengaturan. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat semakin tinggi pula kesadaran mereka tentang hak dan kewajibannya. Dalam hukum diharapkan agar setiap anggota masyarakat selalu bertindak dengan dilandasi itikad baik, sehingga dapat menunjang terwujudnya masyarakat adil dan makmur.<sup>35</sup>

Permasalahan antara W dengan TJW mulai terjadi semenjak ada rencana perkawinan antara W dengan SN. Menurut pihak TJW, keuntungan akan lebih besar ia dapatkan apabila usaha penginapan tersebut dikuasai oleh calon isterinya. Oleh karena itu TJW meminta W untuk menyudahi perjanjian keduanya dan karena itu, menyarankan kepada W agar melepaskan hak atas objek perjanjian keduanya melalui proses jual beli kepada SN. Namun W tidak serta merta menuruti permintaan dari TJW. Untuk membujuk agar W dapat menyerahkan kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada SN, maka TJW membuat janji secara lisan untuk membayar kompensasi dalam bentuk uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) apabila wawan bersedia untuk melakukan jual beli atas objek perkara. Dalam hal ini, tidak mungkin jual beli dilaksanakan tanpa adanya iming-iming oleh TJW kepada W. Sehingga pada akhirnya terjadilah jual beli antara W dengan SN.

---

<sup>33</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, cet. III Revisi, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm. 293.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 291.

<sup>35</sup> Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm. 1.

Kesepakatan dalam hubungan hukum antara W dengan SN dalam hal jual beli atas objek perkara bukanlah sepakat atas kesadaran mutlak. W sepakat atas dasar adanya pengaruh dari luar atau pihak ketiga yang sifatnya mempengaruhi keputusan W dalam kesepakatan tersebut. Karena seharusnya yang memiliki kesepakatan tersebut adalah W dengan SN, bukanlah W dengan TJW, bahkan W tidak kenal dengan SN sebelumnya dan hanya bertemu pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan demikian proses jual beli tanah terjadi karena adanya perjanjian disertai dengan syarat dari TJW yang akan memberi kompensasi dalam bentuk uang dengan syarat Penggugat harus menjual objek perkara kepada SN. Sudah selayaknya transaksi jual beli disepakati oleh penjual dan pembeli melalui proses tawar menawar keduanya sehingga disepakati bersama tanpa pengaruh dari pihak ketiga.

Jika diperhatikan lagi, jual beli yang dilakukan antara W dengan SN dalam klausul transaksi harga jual beli hanya dicantumkan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Nilai transaksi ini jauh sekali dari harga pasar yang seharusnya pada daerah tersebut. Selain itu, nilai transaksi sebelumnya yang dilakukan diantara RF dan W bernilai tiga ratus lima puluh juta rupiah tanpa bangunan. Disinilah seharusnya Pejabat Pembuat Akta menaruh curiga. PPAT seharusnya melakukan perannya untuk memberi penyuluhan hukum terhadap masyarakat yang menghadapnya, serta menelusuri apakah perjanjian jual beli antara para pihak memang benar adanya. Hal demikian semata-mata untuk memberi keyakinan pada diri PPAT bersangkutan agar kelak tidak ada tuntutan atau gugatan dari pihak yang merasa dirugikan seperti perkara ini. Meskipun pada prinsipnya PPAT hanya menjamin kebenaran formal akta, sehingga kebenaran materil menjadi tanggung jawab para pihak yang membuatnya.

#### **D. Implikasi Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Bagi Para Pihak**

Pembahasan mengenai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Akta PPAT) tidak terlepas dari ketentuan Pendaftaran Tanah yang berlaku di Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah republik Indonesia sebagaimana ketentuannya diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>36</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

“Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, LN: 104, Tahun 1960, TLN: 2043, Pasal 19 ayat (1).

<sup>37</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah*, LN. Nomor 59, Tahun 1997, TLN. Nomor 3696, Pasal 3.

- a. “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya terti administrasi pertanahan.”

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>38</sup> Pejabat Pembuat akta Tanah memiliki peran penting dalam pendaftaran tanah, yakni dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah. Meski dalam konteks kalimatnya adalah ‘membantu’ Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta tanah memiliki kemandirian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak atas Satuan Rumah Susun.<sup>39</sup> Peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>40</sup> Sebagai dasar melakukan pendaftaran perubahan data, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah berlaku sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.<sup>41</sup> Suatu akta autentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.<sup>42</sup> Akta autentik memiliki keistimewaan yang terletak pada kekuatan pembuktiannya yang dianggap melekat pada akta itu sendiri sehingga memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Suatu akta autentik dapat membuktikan secara sah dan kuat bahwa terdapat hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya sehingga terciptalah kepastian hukum.<sup>43</sup>

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat formil Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diantaranya adalah:<sup>44</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, Pasal 6 ayat (2).

<sup>39</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN. Nomor 52, Tahun 1998, TLN. Nomor 3746, Pasal 1 angka 1.

<sup>40</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran*, Pasal 37 ayat (1).

<sup>41</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio, cet. 25 (Jakarta: Balai Pustaka), Pasal 1868, untuk selanjutnya disebut KUHPperdata.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Pasal 1670.

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1995), hlm. 35.

<sup>44</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Pasal 38 *juncto* *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 101 dan 102.

- a. “Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. disaksikan oleh minimal 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat;
- c. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur oleh Menteri
- d. Akta wajib dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada para pihak yang bersangkutan dengan memberikan penjelasan atas isi dan maksud dari pembuatan akta serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- e. Akta dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan satu lembar lainnya disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan untuk pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.”

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain yang dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan. Dengan demikian Pejabat Pembuat Akta memiliki hak untuk menolak membuat akta apabila:<sup>45</sup>

- a. “Kepadanya tidak diperlihatkan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang bersangkutan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan atau surat keterangan bidang tanah tersebut belum bersertipikata dari pemegang hak yang bersangkutan;
- c. Saksi yang dihadirkan tidak memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak;
- e. Perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin dari pejabat atau instansi yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Objek perbuatan hukum tersebut sedang dalam sengketa, terutama bila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah tersebut sedang disengketakan dari pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut.”

Peralihan hak atas tanah dalam hal ini objek perkara merupakan hak milik haruslah dibuat oleh Pejabat umum yang berwenang yang kemudian disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat oleh Pemerintah. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta otentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undnagn ditujukan untuk menciptakan

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, Pasal 39 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang, Pasal 100.



kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Akta otentik tersebut selain memang diharuskan dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga harus berdasarkan kehendak para pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak terpenuhi.

Akta autentik memiliki nilai pembuktian yang dapat dibedakan menjadi tiga, yakni kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil. Nilai pembuktian lahiriah artinya penilaian pembuktian harus didasarkan pada syarat-syarat akta sebagai akta autentik. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dapat membuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran waktu berkaitan pembuatan hukum dalam akta. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan saksi dalam akta serta ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan pejabat umum. Terhadap aspek materil dari akta bahwa pejabat yang berwenang tidak menerangkan atau menyatakan yang seharusnya dalam akta atau para pihak yang tidak benar menyatakan dalam akta tersebut, sehingga harus dilakukan pembuktian terbalik. Oleh karena itu akta PPAT sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat menjadi alat bukti yang sah di Pengadilan.

Berkaitan dengan kasus ini, bahwa W sebagai penggugat dapat membuktikan ketidakbenaran aspek materil dari akta jual beli yang dibuat oleh W dengan SN. Melalui akta yang dibuatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak dengan memenuhi syarat formil dan materil pembuatan akta Pejabat Pembuat akta tanah sehingga dapat menjadi bukti autentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dan dapat menjadi dasar pendaftaran perubahan hak atas tanah dengan tujuan menciptakan ketertiban administrasi pertanahan.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki akta jual beli tanah dari PPAT oleh Pengadilan Negeri melalui proses pengajuan gugatan, tentu akan memberi konsekuensi yuridis tertentu kepada para pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian jual beli tersebut. Akta jual beli sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah dengan dasar perjanjian jual beli antara penjual dengan pembeli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan tanda bukti yang sah atas perbuatan hukum yang menimbulkan hak keperdataan kepada W dengan SN atas tanah sebagai objek perbuatan hukum. Berdasarkan kewenangannya Pengadilan harus mempunyai alasan hukum yang kuat untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli PPAT. Pengadilan dalam hal ini semestinya hanya membatalkan isi perjanjiannya saja, namun terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, maka pembatalannya dalam bentuk pernyataan bahwa dalam Putusan menyatakan bahwa akta PPAT tersebut tidak berkekuatan hukum.

Pembatalan yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri atas suatu akta PPAT dapat berbentuk batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila suatu akta PPAT tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, hakim dapat membatalkan suatu akta PPAT dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subjektif. Akibat dari pembatalan terhadap perjanjian yang telah dibuat karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kekhilafan, paksaan, penipuan, membawa akibat bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti semula sebagaimana sebelum perjanjian dibuat. Para pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa perjanjian

cacat hukum atau tidak sah menurut hukum. Maka dengan demikian akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang mengandung unsur kecacatan hukum adalah akta jual beli tanah yang dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan para pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan itu.

Akta jual beli antara W dengan SN terbukti cacat secara hukum atau tidak sah menurut hukum, sehingga demikian terhadap Akta Jual Beli Nomor 193/2009 tanggal 25 Mei 2009 yang dibuat di hadapan PPAT NS dibatalkan. Secara hukum ada unsur bujuk rayu dari TJW sebagai pihak ketiga kepada W selaku penjual dalam bentuk iming-iming untuk membayar kompensasi uang sejumlah satu miliar rupiah agar mau menjual tanah objek perkara kepada SN sebagai pembeli. Jual beli tersebut memiliki unsur kebohongan atau tipu muslihat, dengan demikian suatu perjanjian yang lahir karena adanya tipu muslihat secara hukum harus dibatalkan. Substansi dari Akta jual beli tersebut tidaklah benar karena dibuat atas dasar perbuatan yang tidak benar yakni, adanya ketidakbenaran tentang nilai jual beli atas tanah yang tidak mencerminkan keadilan bagi penjual dalam hal ini sebagai penggugat. Atas dasar ketidakbenaran tersebut menimbulkan ketidakbenaran secara hukum tentang peristiwa yang melatarbelakangi lahirnya akta jual beli atas objek perkara. Secara hukum tentang keberlakuan akta jual beli tersebut tidak benar dan oleh karena itu secara hukum harus dibatalkan, maka akta jual beli tersebut tidak lagi mengikat para pihak yang membuatnya dan secara hukum objek perkara harus dipulihkan sebagaimana keadaan sebelum terjadinya perjanjian.

### **3. PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya maka simpulan dari tulisan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Keterlibatan pihak ketiga pada transaksi jual beli tanah dapat menjadi alasan pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Pembeli dalam melakukan penguasaan hak atas tanah didasarkan pada jual beli yang tidak benar secara hukum. Janji pihak ketiga untuk membayar kompensasi atas jual beli tanah kepada pihak penjual menyebabkan kesepakatan yang terjadi diantara Penjual dan Pembeli tergolong sebagai sepakat yang tidak mutlak yang timbul karena pengaruh luar biasa dari pihak ketiga. Oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 139/2009 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah NS S.H. adalah tidak benar isinya maka akta jual beli tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan.
- 2) Implikasi hukum dari pembatalan yang akta jual beli yang dilatarbelakangi karena tidak dipenuhinya syarat subyektif dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebabkan perjanjian jual beli antara para pihak dapat dibatalkan, sehingga hak atas tanah harus dipulihkan sebagaimana perjanjian itu tidak pernah terjadi. Sebagaimana prinsip dalam hukum perdata, ketika dilakukan pembatalan, semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula sebagaimana sebelum terjadinya perbuatan hukum yang termuat dalam akta. Ketika pembatalan sebagaimana diputuskan oleh hakim, kantor pertanahan patuh dan berwenang untuk mengeluarkan surat pembatalan pendaftaran tersebut.

Perselisihan antara Penggugat dengan Pihak Ketiga sudah berjalan cukup lama, yakni sejak tahun 2009, namun Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 12 Juli 2017. Meskipun dasar gugatan berkaitan dengan janji pihak ketiga yang tidak dipenuhi untuk membayar kompensasi jual beli tanah, perkara ini tidak serta merta digolongkan sebagai perkara wanprestasi. Peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah perbuatan melawan hukum, hal ini ditunjukkan dengan adanya keterlibatan pihak ketiga pada kesepakatan jual beli tanah antara penjual dengan pembeli. Pihak ketiga sebagai Warga Negara Asing memiliki hubungan bisnis dengan Penggugat, bertindak selaku penyedia dana atas jual beli tanah sengketa merupakan salah satu upaya penyelundupan hukum pertanahan, sehingga pihak ketiga dapat menikmati tanah sengketa sebagai tempat usaha penginapan.

## **B. Saran**

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam tulisan ini, banyak sektor pembahasan yang terkait dengan Putusan Nomor 14/PDT.G./2017/PN.CMS. Apabila dicermati dengan seksama bahwa masyarakat pada umumnya masih tergolong awam mengenai hukum pertanahan. Ketidaktahuan para pihak baik penjual, pembeli maupun pihak ketiga menyebabkan sulitnya melindungi kepentingan para pihak. Penulis berharap Kantor Pertanahan selaku instansi pemerintah yang paling dekat dengan masyarakat seharusnya memberikan penyuluhan kepada masyarakat secara berkala dalam bentuk seminar, pembuatan baliho maupun selebaran, sebagai sarana yang dapat mengedukasi masyarakat sehingga dapat mengetahui dan memahami proses hukum yang benar berkaitan dengan pertanahan. Selain itu diharapkan Peran Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan upaya pencegahan dengan meningkatkan prinsip kehati-hatian dengan memastikan terpenuhinya syarat formil dan materil dari akta yang hendak dibuatnya serta menjelaskan hak dan kewajiban para pihak yang timbul dari perbuatan hukum yang akan dilakukan, demikian agar perbuatan hukum para pihak yang menghadap kepadanya tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. LN: 104, Tahun 1960. TLN: 2043.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN. Nomor 3696, Pasal 19.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. LN. Nomor 52, Tahun 1998, TLN. Nomor 3746. Pasal 1 angka 1.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan Tjitrosudibio. Cet. 25. Jakarta: Balai Pustaka, 1992.
- Pengadilan Negeri Ciamis. Putusan Nomor 14/PDT.G/2017/PN.CMS.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 886K/Pdt/2007.
- Agustina, Rosa Hans Niewenhuis, Jaap Hijma dan Suharnoko. *Hukum Perikatan [Law of Obligations]*. Diterjemahkan oleh Eddy Riyadi Terre. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.

- Direktur Jendral Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, "Penanganan Konflik Perkara Petanahan," disampaikan pada Pelatihan Peningkatan Kualitas PPAT, Jakarta, 2019.
- Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Sumarjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2005.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undnag Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. II. Jakarta: Rajawali, 1990.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet VI. Bandung: Penerbit Sumur, 1972.
- Meliala, Djaja S. *Masalah Itikad Baik dalam KUH Perdata*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Mertokusumo, Sudikno dan A. Pitlo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Penganta*. Yogyakarta: Liberty, 2003
- Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. Cet. III Revisi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Sembiring, Rosnidar. *Hukum Pertanahan Adat*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah (Menemukan Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian atas Eksistensi Tanah Aset Daerah)*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2010.
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1995.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melali Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012.